

受污染房地产价值评估的探讨

——基于盐湖城的评估实践¹

Tim W. Noyce 著，芦 玮 译 指导老师：纪益成

原载：IAAO. Issues Confronting Properties Affected by Contamination or Environmental Problems

自从 1847 年拓荒先驱者们首次进入盐湖城以来，这里遭受了大量各式各样的环境污染。其中有些是盐湖城特有的污染，例如：水泥生产废料、石油化学物、铀生产废料以及那些铀削和熔炼旧址遗下的废品等；另还有些污染则是非当地特有的。本文将重点关注那些受金、铜和铅铀销/熔炼加工污染的房地财产。我们将强调指出在曝光采矿行为的前后，伴随着当地政府、所属州政府以及联邦政府对缓解问题所做出的努力，再加之个人、政府和（或）行业对污染物所做的清理工作，这些生产场址是如何影响不动产价值的。与此同时，在盐湖城熔炉场址附近，对于那些商用、住宅用地以及空置房地产所发生的诉讼，我们也予以特别的关注。

盐湖城评估事务所已经处理了很多关于污染的上诉，并开发出了一套政策和程序，希望能公平、公正地解决这些问题。我们看到过个人在购买房屋后，却发现该房产已被列入了“超级基金”²的名单，这严重地影响了它们的市场价值。我们曾制定过错误的政策，但在当时，那个决策却似乎能体现市场价值，并公平对待纳税人。另外我们还制定出一套官方政策，当前被 IAAO 用于污染问题的指导守则中。

本文将对评估人员在处理那些可能或将会影响所有裁决权的污染问题上获的更多的知识而有所帮助。

下面是一些接近实际情况的案例，它们在现实中的原型曾影响到一批财产所有者：

最近你决定要建造一座自己计划已久的梦想家园。在设计中这座房屋拥有大多美国人对家宅的美好期待。通过你的分析，并且寻找多年之后发现这个峡谷，并觉的这个地方正合你

¹ 本文原题目为：Not in My Back Yard [意为：不要在我家的后院（出现污染）]。为保持与本专刊主题一致性和方便读者阅读，译者根据原文主题将译文题目确定如上。（以下各注释若未特别说明，则均为译者所加）

² 超级基金（superfund），美国国会于 1980 年制定法律对燃料和处理危险化学品的工业征税，超级基金是其中的一个组成部分，授权政府在危险废弃物被释放到环境中并需要清理时，采取行动。

意，而且很多人都认为那是个不二选择。你若信守旧的房地产价值法则，那么，位置，位置，位置才是拥有美式梦想家园的最重要方面之一。而且，这个选址也在预算之内，并通过自建房屋着实省下了一笔钱。于是你和配偶 做出决定：就在这里建立自己的家园。在工作方面，你是位成功的专业人士，并总是能经过谨慎思考做出良好的知情决策。另外，作为一个自愿的购买者，从一个不会反悔的自愿卖者那里购得房产。这宗财产交易符合“公允市场价值交易”的古典定义。筹资也不成问题，因为这个房屋被建在湖边最繁华的地方。在银行可以借到钱，你拥有优等信用额度级别。邻近的其他一些可参照房屋，在市场上只滞留很短的时间，然后就很快被卖掉了。

一旦做出决定，就把这块地买下，然后你就开始建房，营造自己梦中的新家。

接着灾难来临了！某天，当你正在外面查看新家的建造情况时，发现一些穿着类似太空服的人，他们把各种各样的机械设备搬进了隔壁院子。后来了解到他们是当地一家工程公司的工人，就在与你家相连地块的另一边采集地质样本。然后你找到他们那的管理人员，才发现 EPA(美国环保署)已经雇佣了这家公司，对这块土地进行第二阶段的报告和分析。这块地也包括了你新家的位置，就在现在的建筑物下面，过去曾经是一个金和铅的冶炼场 (Davenport and Flagstaff smelters)，已经有 100 多年没有开工生产了。通过调查，你发现这个冶炼场大概只经营了 5 年。然而经过更加深入地调查，你发现：由于这里的污染，其土地的市场价值已被极大地削减；更严重的是，以后要想卖掉这的房地产几乎是不可能的。气球爆炸！美国式的幻梦瞬间变成了恶梦。你的这块宝地从此陷入了一场行政上规章、制度和麻烦的混乱之中。现在你只关心家人的健康，却发现不仅是你的财产卷入了环境污染，而

且你的活期存款也被套牢在这个遥遥无期的追偿过程中。

接下来你又会这样想：为什么我要为这个没有市场价值的财产纳税呢？或者说，财产的市场价值到底是什么？我该如何面对这个进退两难的选择？我要不要为争取财产价值而起诉，还是放弃起诉以免它被贴上受污染的标签？

再次看一下这个曾经在盐湖城发生过多次的案例。

你是盐湖城一个典型的房屋所有者。在你房产所在地区，到处是已使用过 30 到 50 年的房子，而房产价值也达到该地区类似建筑的平均值。其邻域是在所有政府监管机构的支持下发展起来的，并由当地的城市规划委员会按要求通过正规程序准予开发。在家中，你有活泼的孩子，而且他们还经常在院子或附近玩耍。而家人也喜欢在后院花园里辟一小块地，种上一些蔬菜和水果供自家食用，有桃树、苹果树和樱桃树。

一天，当你和一群邻居们在一起时，听到他们说起你家那块地的土壤可能有些问题。顿时你的头脑混乱起来，想起曾在卧室窗口看到的烟囱，虽然都已经停用多年了。然而，随后又想起这个烟囱曾是用于一个矿产工程。尽管它只是周围环境的一部分，但你过去的确没怎么考虑过它以前的使用情况。而人们已经开始流传说，你家附近的土壤可能存在极其严重的问题。直到有一天报纸突然报道污染事件时，你才开始思考这个问题。几个星期过后，关于威胁健康的流言四起。这时，你才开始阅读许多政府报告，并发现目前居民的健康问题和所报道的污染可能存在相关性。

我们都听说过这样的事情：某个人购买了一所房屋之后，发现要么是构造上存在问题，要么是购买时已经存在却没被揭露的问题。由于多年来一直存在的环境情况，在盐湖城一些地区购置房屋和商业财产时，“货物出门概不退换”这个旧的经济守则可能依然存在。

摩门教徒的先驱于 1847 年进入盐湖峡谷，并把文明带入犹他州。正如 Brigham Young 这位殖民先驱的首领先前所希望的，把该地区开拓成农业用地。但由于该地区成了殖民地，其他人则各怀企图来到这里。1849 年，在加利福尼亚和西部发现了金子，涌起了一股淘金热。由于缺乏经济活力，加上这个地区所拥有的重要自然资源，很多人来到了这里，并推动了采矿业、冶金业以及自然原材料的发展。西部的采矿业，也为那里从事矿采和冶炼工业的企业带来了繁荣和发展。今天已知的 17 个金、银和铅的冶炼场已经在盐湖城被发现，其中有很多是在上个世纪就被开发出来。在金银等贵重金属的加工过程中，其他金属例如铅、砷、铜等也被生产出来。当然，那些人们并不想要的副产品也在其中。上个世纪建造的冶炼场都尽可能地接近矿藏的位置。同时，冶炼场也被建造在接近小溪或河流的地方，以便处理原材料。可是在冶炼和采矿过程中，没人考虑过对环境产生的影响。而事实上，在此过程中，工人和生活在设施附近的人们，他们的健康和幸福也无人考虑。许多污染物消散在空气里，或是在各种各样的场所中。有三个坐落在阿尔塔、犹他附近峡谷出口处的冶炼场，其中两个已得到确认。阿尔塔开发出丰富的地下矿藏，并将很多矿石投入山谷中的冶炼厂进行加工。今天，阿尔塔作为旅游胜地，并以其所拥有的世界级滑雪设施而闻名于世。那 17 个已经确认的冶炼场中，只有一个还在经营。由于那些铄销场/冶炼场所产生的污染，很多已被列入了国家“超级基金”名单（superfund list）中。EPA 也已开始处理一些地方的污染，并有一处已经完全清理好。尽管如此，整顿的过程在盐湖城的其他地区仍然悬而未决。这种对冶炼厂污染有限的处理，使得在盐湖城地区的污染与市场价值的冲突依然存在。

对于这些地产，它们依照程序指明其污染问题以支持其市场价值，并且按照 BOE¹的手续来保持市场价值。其中有一些已经列入 EPA 的国家级优先事项来处理。

Flagstaff 和 Davenport 冶炼场是在 19 世纪六、七十年代期间建造起来的，它们投入使用了约 3 到 5 年，大约 50 人住在距旧场址四分之一公里的范围内。一个实际的例子是：一个纳税人购买了一所房屋，它毗邻一块空地，可不久却发现那里原来正是一个铅/金冶炼厂（Davenport）的建造地。测试表明这块土地上的铅、砷含量极高。他是一个很成功的银行贷款抵押人，他是从一个同样受环境污染的地方搬迁过来的。在他购买了这所新房产之后，便得知这里同样有环境污染问题。在得知此情况并收到 EPA 发去的通知后，他就其价值问题向 BOE 提出起诉。这位纳税人在对土地受到污染知情的状况下，仍然在相邻的那块空地着手建造房屋。他先向盐湖城卫生局发出报告，接着寻求建造许可证，再获批准。然后他在这块地上建成了一座新房屋。政府机构要求他把仍留在原址地基上和地下室中的污物清除掉。房

¹ BOE（Board of Equalization），有多种译名：评税局、物税局、公平委员会、税率审查委员会等，是美国的一种独立的机构，主要负责财产估价诉讼的听证会和调解等。

屋完工后，他以 360,000 美元的合约价格把房子卖掉了。在房屋成功卖掉之后，他对此房地产的价值以及毗邻房地产的价值向当地 BOE 提出起诉，声称这些不动产一文不值。新的居住人占有了这所房产，但之后却发现这里有环境污染的问题。那些按照合约价格购得这所房产的人在求偿中，不再继续付款，并且要求房屋建造者把所有的钱退还给他们。几个月后，建造者把他收的款项都退给了买者，并又收回了房屋的所有权。建造者已经向 BOE 提出过起诉，并在当地的申诉后没有得到调解。他向犹他州税务委员会提供了补救这所房产的成本，并在税务委员会获得了胜诉。该委员会，他在第一次房产交易失败后，承认了一个最小价值，尽管按照 EPA 的政策，在大多情况下，清理成本应由超级基金来负担。他全面披露了该房地产存在问题，并搬出了曾卖出的那块地，还把受冶炼场污染最严重的地区列入单独的法律描述。他再次把自建的不动产卖了 295,000 美元。在听取了州税务委员会的意见之后，又进行了第二次交易。卖出的房屋同样是该纳税人所有，并建在相邻的那块土地上，但卖出价格不得而知（犹他州是一个不披露消息的州）。

1993 年，在同样一个地方，一位医师购买了一块更大的土地来建造他的梦想家园。他进而获得了必要的许可，并按常规程序，开始为他年轻的家庭建造房屋。在此期间，他得知这块土地被一个冶炼场（Flagstaff Smelter）污染了。他曾就自己房屋的价值向 BOE 和犹他州税务委员会提起诉讼。他在当地部门得到了小幅的调解，然而在坚持上诉到州级部门之后，他的房产价值却被宣判为 0.00 美元。而从这块地的样本中检测出，铅含量超过 9000 ppm（单位，表示百万分之），砷的含量超过 1500 ppm。

FannieMae（一个机构名称）已经测出，如果在土地样本中金属含量超过以下限度，就被认定为不可接受的环境条件这些金属的限量如下：

——铬 100 ppm	——砷 20 ppm
——锌 350 ppm	——钙 3 ppm
——铅 100 ppm	——镍 100 ppm
——铜 170 ppm	——硒 20 ppm

尽管铅和砷的样本水平超过了 EPA 和 FannieMae 的限量要求，但我们事务所通过税务委员会，按照目前的程序性规则，递交了正式的起诉。在税务委员会听证后，房产所有者向我们报告说，他不会以低于一百万美元的价格出售其不动产。最近交易的这两处不动产与之相距不超过 1/4 公里，也都位于 Davenport 冶炼场的旧址，相信这些交易将会支持我们关于市场价值（1997 年 882,570 美元）的判断。

建在盐湖城中部的 Midvale 场区的 Sharon 钢铁公司是一个主要污染场所。这里是一个

覆盖面积达 798 英亩的铅/铜选矿场和冶炼场。这个冶炼厂经营时间为 1918 年至 1928 年。大约生产了 400,000 吨铅。那有 250 万吨含有铅、砷和镉的炉渣。地下水也受到重金属污染，含有镉、铅、砷和铬。大约 1500 人居住在冶炼场方圆四分之一英里的地方。通常炉渣被当作铁路的填充物而卖掉，但是，在过去的 10 年里，由于炉渣使污染从原产地蔓延开，所带来的威胁致使该交易被迫终止。Midvale 产出的残渣废料占了这里受污场地的三分之一，并于 1917 年该地区关闭了其经营。在铣削过程中，铅、铜、锌和其它金属的浓缩精矿从矿石中提取出来。残渣沉淀估计有一千万吨，深有 40 到 50 英尺。若本地居民要从这种“沙土”中提取填充物，来铺花园，或给孩子做沙箱的话，就会出问题。州政府指导的一个实验报告说明，高含量的铅和其它金属会严重影响居民的健康。大约 1400 个居民住在方圆四分之一英里之内，8000 人住在方圆一英里之内。在采矿场下的浅层地下水也被砷、铁、锌等重金属污染了。EPA 公布了各种测试报告和一系列公众听证会的结果。地方政府、州政府和联邦政府的领导进行了会面，以找出环境污染的解决办法，而且决意已下。因为老旧的冶炼技术，不仅污染了冶炼场，而且还污染了附近一定范围内的地区。在矿石的冶炼过程中，污染弥漫到了空气中，并且大量的空气污染盘踞在原址上空多年。工厂里的工人们也通常在附近安家。通过中心取样可以确定，在工厂周围存在着严重的污染，并且超过了 EPA 所能接受的范围。虽然通过综合性环境应对、补偿和责任法案（CERCLA，但 Sharon 钢铁公司在工厂停产后取得了这块场地。不过，EPA 仍要求当前的所有者——Sharon 钢铁公司来承担受污地区的清理费用。EPA 还用评级系统来确定场地的清理优先权。而该系统主要是建立在以下基础上的：

- 1、当地人口（大约）数量；
- 2、污染物的毒性；
- 3、污染物的量。

这个评级系统能区分出最危险的场地，然后 EPA 就把情况最恶劣的场址列在“*国家优先事项清单*（NPL）”¹上。EPA 对 Midvale 采取了措施，不仅因为污染物的毒性和污染物的含量，而且还因为它对该地区众多人口所造成的影响。

EPA 提供了六个可供选择的清理办法，所涉范围从监控（成本估约 1,580,000 美元）到固定和稳定污染物（成本 2,271,860,000 美元）。第四号选择是要封盖尾矿，这包括把高污染住宅区的表层土壤除去 18 英寸厚，取而代之的是新的土壤、环境美化和草坪。这些从宅用地和商用地移除的受污土壤，被置于残渣尾料集中存放区，并覆盖上 5 英尺厚的复合人工植被土壤层。这是 EPA 等所提倡的方法，并通过各种各样的公开会议和审批程序，采纳了该

¹ 国家级优先事项清单(NPL: National Priorities List)，在联邦超级基金计划的支持下，清单上危险废弃物所在地的补救行动可以得到长期的经费。

方法。第四号方案的执行就接近最后阶段了。一家来自德国的公司在考虑购买这块被覆盖的土地，准备用于开发一个价值 8000 万美元的私人高尔夫球项目，同时还伴有一家五星级酒店和 130,000 平方英尺的会议中心。这个高尔夫项目将会是苏格兰式的，其中建有很高的围墙，且没有树。然而具有深根组织的植物，将会破坏两英尺厚的残渣覆盖层。所以在原有覆盖层上，还将另外加盖 5 到 20 英尺的土壤。

在公开听证会期间，通过当地报纸和其它的媒体形式，宣传了对环境污染的认识。涉及大众健康和幸福感的议题受到了广泛关注。EPA 利用了，关于铅、砷以及其它重金属所产生影响的国家级研究报告和统计数据，来证明将污染物从居住地移除并覆盖残渣是合理的。

正如刚才所大致回顾的那样，由于对居民健康和福利的关注，相关的工作人员和一些房地产专业人士对受影响地区的不动产价值进行了讨论。媒体报告聚焦在 Midvale 地区所受到的污染，以及对该地区纳税人/财产所有者提供帮助的必要性上，以减轻污染带给他们的负担。在工作会议上，就 Midvale 地区，以及如何减少可能会正式提出的大量诉讼问题，展开了多次讨论。当选的县级估价官在当时做出决定：所有受影响地区的土地，当地块面积小于一英亩时都将按每块地 100 美元来进行估值。结果就这样办了，以每英亩 100 美元来进行估价。只有在今年的纳税名单截止之前，才可调整土地价值。对于改进成本，并没有做更进一步的调整。在此之后，Midvale 受影响地区的市场价值的下跌幅度从四分之一上升到二分之一。然而我们并不希望在这方面出现这样的结果。于是，受影响地区的居民和相关工作人员又就集中于下跌地价的问题展开了讨论。他们所关注的很多问题，例如，当房屋财产突然发生未预期到的贬值时，要如何获得银行贷款的问题。而税基的突然降低，就要求调高税率（基于评估价值的税率）来调节财政收入的损失。Midvale 市的官员虽然在评估通知下达之前提出了建议，但是就关于税基降低的问题联系了我们的事务所。许多纳税人起诉，要求提高他们的财产价值。正如邻市律师所说的那样，Midvale 市的财产遭遇了贬值，而我们事务所建议采取过去用过的一种做法：“如同一些租赁机构‘红线注销’¹（red-lining）的操作，虽然现在对于他们来说是非法的”。

当完成交易分析、执行调整地价后，我们事务所的人员得出确凿的最终结论，认为分析证实了 Midvale 市场并没有在经历下滑过程。而且事实正好相反，房子仍在买卖中。而犹他州税务委员会的估 / 售比率显示，我们错误地评估了财产的价值，那仅仅是一个象征性的土地价格。在 Midvale，我们的评估水平仅为 74%，评估一致性的指标（离散程度 COD）为 14%。而在整个盐湖城，所有类型财产的评估水平达到 93.6%，且一致性达到 9.9%。

¹ 红线注销（Red-lining），最早出现在美国金融机构，他们用红线来标记贫困地，并拒绝向这一地区提供住房贷款，使这些地区陷入了更大的贫困。

正如各种报纸和其它媒体的报道所说，我们开始加大力度分析被污染财产的价值。我们专门组织人员，和各种政府机构及其它组织一道参与研讨。但还要认清的是，我们并不是环境保护方面的专家，也没有资格来决定那些将影响财产价值的环保争端。来自那些专业人士的工程报告认为，我们作为评估人员，必须在对待环境污染的问题上坚守着协助估税官的角色。

Murra 冶炼场始建于 1902 年，现已是一个废弃的铅冶炼场所。在其使用期间，烟尘污染从烟囱里排散出来。而在 1949 年关闭后，大约留下了 500,000 吨含有重金属的残渣。这个地区现在已被开发，并为商业企业所用，其中有两个拖车住房公园¹和一所招有 1200 名学生的高中。报告显示，土壤受金属污染，其中含有锑、砷、钡、镉、铅、硒、银、铊和锌等。EPA 在 1994 年提出把这些场址列入国家级优先清理的名单之后，当地媒体报道了这里的环境污染问题。而在该地区被贴上“超级基金”的标签之前，这个城市和州已经为整治污染做出过努力，因为那个标签可能会降低当地财产价值，甚至对经济建设造成负面影响。但是，来自那两座拖车住房公园的居民血样报告显示：结果是正常的，而且尿样中砷含量的检测结果也达到正常水平。从我们事务所对该地区进行的常规分析来看，较 Murray 冶炼区以外的可比房地产而言，并没显示出市场价值会贬值的减值迹象。尽管第一、第二阶段的清理工作已经完成，但还并没有财产所有者提出重大申诉的纪录。

Kennecott 冶炼场覆盖几平方英里，位于 Oquirrh 山脉和大盐湖的岸边。这个地方在 1906 年就被用于矿石加工。在该地区，通过对矿石进行榨取、冶炼、精炼和选矿等多种操作，把矿物质分离出来。场内还建有一座大型废料污水池。盐湖城一个未获自治权的社区²——Magna 就坐落在冶炼场旁边，人口约有 15000，并且还在加速增长中。早期熔炉的排放物破坏了附近的植被，残渣池的物质也造成了铣销垃圾持续消散的问题。这开采、铣销和冶炼的一系列过程已经创造出了世界上第二大的露天铜矿。Kennecott 铜矿公司现正负责这些设备的运营，并已有步骤地采取措施来减轻污染。其中，为建造一个新型、现代化、环保的高效能冶炼厂，花费已超过十亿美元；它同时还在进行流程改造以降低污染。但矿石加工过程所创造出的大型残渣池，将会给这座城市带来巨大的影响。该公司正耗用几平方英里的土地来扩建废料池，但只要他们继续在露天矿区中加工矿石，这个废料池就将持续下去。这座露天矿已经在这里存在 50 年了，聚集在废料池中的泥浆，也引起了许多关注。然而，一旦关闭这里的矿产经营，那么官员们可能要关注的就不只是处理盛纳废品废料库堤的后事，还要面对维护这么大

¹ 拖车住房公园 (Mobile home park)，拖车住房能够停放区域，不同的公园处理不同的土地所有权：有些你必须购买那一块地，有些则用出租的方式。或者你不必买土地，但是你必须买一个股份，就像买合作公寓。房地产税，基本上依差别而有不同的处理方式。它像其他类型的房子一样，居民必须遵守拖车住房公园规则。

² 未获自治权的社区 (Unincorporated community)，在法律上是一个区域的土地，而不是任何城市的一部份，通常都不向城市政府纳税。

一片地区所带来的问题。此外，在铣削过程中，细颗粒物造成的尾矿也是个大问题。然而，只要 Kennecott 仍经营着该工厂，就不会要求清理这些残渣。而等到该公司停产的时候，这座废料池就将成为犹他州最耗力气的清理工程，细小的悬浮污染也将渗透到空气中；而且，邻区的房地产也要受到一定污染。只是到了那时，Kennecott 当地已经清理好，并补救了那些已知的受污染地区。

Bingham 河流域是一个农业地区，许多居民是在近 15 年间来这里定居的。来自 Kennecott 和 Lark 矿区的污染排入到这条河里，导致许多重金属以及其它一些烦人的矿产垃圾散布在沿岸。Kennecott 在 5 年前开始着手移除该河沿岸表层 18 英寸厚的土壤，并用干净的新土壤取而代之。可是所需经费到位后，却被挪用到未改良地段中那些可以建房且无地窖的受污土地上，而受污地区的土壤却没能得以移除。一些房产所有者继而提出诉讼，于是进行了一些小幅调解。但是，受影响房产的交易情况，同那些未进行过补救工程的房地产相比，确实没有反映出明显的差别。

在处理 Midvale 问题期间以及在那之后，我们工作人员经常在一起开会，就应该如何处理受污房地产问题来制定一套政策（见附件 A）。IAAO 也在不断修订“受污染财产的价值评估准则”。而且 IAAO 已经办了一个研习班，来帮助评估师及他们的工作人员对这些被污染的财产进行处理、评价和估值。第 627 期的研习班已经开课两年多，我们的很多工作人员都去听课了。该研习班着重讲解了 IAAO 关于环境污染的准则，还把盐湖城政策（附件 A）列入了该班的的研讨容中，用以帮助评估人员解决被污染财产在价值和诉讼方面的问题。

EPA 还没有清理 Davenport 和 Flagstaff 这两个冶炼场，尽管它们的污染在量和毒性上已经远远超出了最低标准。但居住在冶炼场周围并受到污染影响的人口数目在统计上并不显著。而清理该地区的日程安排却已被看作是“虽紧要但没时间”，这就意味着虽然这里的不动产急需清理，但 EPA 还未确定具体日期来补救该地区的房地财产。

我们事务所对受环境污染的财产应用的是在用价值的原理。一些公司现在所处的位置正是被证实存在严重污染问题的地方。如果按照行政程序，该地区通过第二阶段报告来看，整治成本超过其市场价值，则对受影响地区给出一个最低限价。然而，如果该房地财产正在使用中，那么计算当前纳税年度应纳税价值时，就要使用资本化的实际租金，或是可比财产的交易价格。

评估师及其工作人员，首先应掌握哪些地区是已知有环境污染问题的，然后再评估受污染财产的价值（见附件 B）。我们发现，在我县几乎无法与 EPA 的工作人员进行直接的交流。因为犹他州的 EPA 机构落户在丹佛和科罗拉多，而且要安置一个熟知犹他州情况的人员在其中是极其困难的。尽管如此，犹他州政府环境质量部门的官员们，在解决很多问题时，都帮

助过我们，并且提供了很多关于受污染地区房地产的研究。大多数报告也都是对外公开的，任何个人都能得到。

评估司法管辖权所对应的法律责任，在房地产评估记录的基础上向地级或州级诉讼委员会披露并上递诉讼中的用地情况。然而，估税者/评估师都应该做到有意识地去掌握管辖范围内可能受到污染的土地情况，并利用房地产交易、收入和租金信息，来定期审查基础的房地价值，以保证每年都能得到准确、公正的不动产价值。我们在评估受污染财产时，必需要非常谨慎。我们的责任不是设立其市场，而是尽可能地通过交易数据来解读市场。如果有可能，在调整市场价值时，还要提供调整依据。而且为了一致性和公平性，应坚持司法准则和政策。

从来没有人会欢迎环境污染的，但如果你住在盐湖城的话，却有可能发现污染就在你家的“后院”。作为估税者/评估师，我们应该一直遵守评估准则来执行我们的职责，以确保公平性和准确性。因此，我们要遵循 P.A.T.行事：

P. 政策——在评估操作中，建立并坚持政策和程序来实施一致性；

A. 意识——对管辖区内可能的污染地段要有意识地去了解；

T. 培训/教育——通过培训和教育，使工作人员在评估受环境污染的财产价值时，能更加地准确。

附件

附件 1：1993 年 6 月 1 日（盐湖城评估事务所提供）

一、减值指南

- 1、房地产必须存在极度有害的废弃物问题。
- 2、房地产必须是被列入 CERCLA 法案或 NPL 名单的，或是被盐湖城卫生部门要求清理，又或是由某位持照环境工程师出具了一份所在地的评估报告。还要求有政府的通知。
- 3、所有者必须提供所有可出示的环境检测研究报告，来说明问题的范围、修复的成本、修复的时间以及问题的类型和严重性。
- 4、如果这个财产具有在用价值，那么财产当前必须在使用中。评估师将通过收益途径来决定它的价值（在用价值），其中会考虑到所有的租金损失、优于完全空置状态但又利用不充分的功能性贬值、以及其它影响其收益和价值的市场因素。针对某种特殊行业，在用价值也可能是基于成本途径得出的。在某些情况下，如果适用的话，可能会对住宅类的房地产运用 GRM¹。
- 5、只有那些受到污染影响的地区才会考虑其市场价值所遭受的贬值。那些地区的确认依据可能是环境

¹ GRM（gross rent multiplier），毛租金乘数。

研究报告，或是被联邦政府划定为受污染地区。

- 6、已做环境性修复的财产，如果纳税人不能提供文件表明名誉损失的原因及其对市场价值的影响量，那么对于名誉损失问题不给予减值处理。
- 7、当证实修复财产的成本比其中全权不动产的市场价值还大，且已实施现场控制以保护人体并将环境影响最小化时，其价值应被定为每英亩一美元，或者一个最低财产价值为 100 美元，无论其中哪个更高或哪个更低。只有 EPA 或其它授权的政府部门证实这个财产是清洁的，或允许人们自由接近该房地产时，才适用上述最低价值。¹

二、其它指导方针

- 1、名誉损失问题——这些房地产本身并不存在危害废弃物的问题，但却邻近于那些含有危害废弃物的财产。如果纳税人不能提供文件表明名誉损失的原因及其对市场价值的影响量，则对于名誉损失问题不给予减值处理。
- 2、对那些污染已经被环境保护机构或国家卫生部门记录在案的，而且被使用、占用、操作、居住的房地产，县市通过在 RPIS²评估记录中标上“EZ（危害废弃物来）”以识别这些污染。除非递交第二阶段补救报告，或上诉人证明了其市场价值，否则不会给予减值处理。

附件 2：被 FannieMac 确认的两阶段环境危害评估

第一阶段：甄别过程中，集中回顾现有的可用文件；采访熟知当地运作情况的人；还要视察场地、建筑和邻近财产。在这个评估过程中，要让工作人员快速地识辨现存信息是否能明晰地反映当地的环境情况。

第二阶段：对现场进行细致地回顾，包括在第一阶段评估没被接受的所有危害，采集具体的物理样本，并复查历史报告。在这个评估过程中，应大致上决定是否具体的环境责任，或说是对所观察和怀疑的环境责任的范围进行量化。

我们工作人员和评估机构在评估被污染财产的价值时，可以利用以下这些资源：

- ◆ IAAO 准则（受环境污染影响的财产价值评估准则）；
- ◆ 环境方面的指导守则（IAAO 第 627 号 受环境污染影响的财产估价）。
- ◆ 其它政府机构：

当地 / 州/区域性环境保护机构；

¹（这是原文所提供的注释）在 1993 年，对 Midvale 受污场地块的处理上只单独应用了该条政策规定。尽管修复成本超过市场价值，仍然没有限制人们接近那的房屋土地。正如上所述，如今我们在对受污房地产应用这部分规定时，应确保该政策的全部条款都被满足。

² RPIS（Rural Planning and Improvement Strategy），乡郊规划及改善策略。

国家 / 城市卫生部门；

建设 / 检查部门；

公安消防机构；

规划 / 区划部门；

当地 / 区域水质机构。

◆ 可能包括的记录：

记录文档，如土地标号记录；

垃圾和固体垃圾处理场址；

危害性垃圾和受污染场址；

已注册的蓄料池。

◆ 各级图书馆（我们在图书馆发现许多可以公开使用的报告）：

县市图书馆；

城市图书馆；

大学图书馆；

私人图书馆。

◆ 报纸

◆ 现场走访

◆ 评估期刊

◆ 评估报告

◆ 法院决定

◆ 科学期刊

◆ 互联网：

下面列出了一些网站地址，它们可以帮助评估人员从世界范围的网络中获得信息，来解决关于污染的诉讼中所出现的许多问题：

<http://www.ukv.edu/BusinessEconomics/aere.html>

<http://www.keil.ukans.edu>

<http://solstice.crest.org/common/crestinfo.html>

<http://weber.u.washington.edu/d43/common>

<http://www.cfe.cornell.edu>

<http://www.earthtimes.org>

<http://www.sdsc.edu/l/SDSC/research/COMPbio/ESA/ESA>

<http://www.greenarrow.com/nature/cooprena.htm>

<http://www.envirlink.org/EnviroLinkLibrary>

<http://www.ebuild.com>

<http://www.cleanup.com>

<http://www.aecnet.com/edra>

<http://www.enviroindustry.com>

<http://www.webcom.com/~staber/welcome.html>

<http://www.enn.com>

<http://www.epa.gov>

<http://www.epa.gov/swerosps/bf/>

<http://www.geninc.com/welcome.html>

<http://www.gnet.org>

<http://www.iclei.org>

<http://www.ciesin.org/TG/LU/LU-home.html>

<http://www.iisd.ca>

<http://www.http.tamu.edu:8000/~iale96/link.html>

<http://www.enfo.com/NAEP>

<http://www.npca.org/home/npca>

<http://www.worldweb.net/trust>

<http://www.tnc.org>

<http://www.whitehouse.gov/WH/EOP/pcsd/>

<http://www.rff.org>

<http://www.sevengensys.com>

<http://www.sierraclub.org>

[按：作者 Tim W. Noyce 是犹他州盐湖城评估事务所 CAMA 分部的行政负责人。该论文发表于 1997 年在加拿大安大略省多伦多举行的 IAAO 年度会议上，具体时间为 1997 年 9 月 14 至 17 日。转载已获作者允许。]

译者单位：厦门大学评估研究中心
邮政编码：361005